



**GRADO EN ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS**

**CURSO ACADÉMICO 2019/20**

**TRABAJO DE FIN DE GRADO**

**NOVEDADES INTRODUCIDAS POR LA NUEVA LEY DE CREDITOS INMOBILIARIOS**

**NEW FEATURES INTRODUCED BY THE NEW MORTGAGE LAW**

**AUTOR/A: MARCO SUSILLA GONZÁLEZ**

**DIRECTOR/A: CARMEN MURILLO MELCHOR**

**SEPTIEMBRE DE 2020**

## INDICE

1. Introducción.....	pag 5
2. Características de los préstamos inmobiliarios.....	pag 7
2.1 La garantía hipotecaria.....	pag 7
2.2 Importe, plazo y tipo de interés.....	pag 8
2.2.1 Importe.....	pag 8
2.2.2 Plazo.....	pag 8
2.2.3 Tipo de interés.....	pag 8
2.3 Reembolso.....	pag 9
2.4 Riegos de los préstamos a tipo de interés variable.....	pag 9
2.5 Coste de los préstamos inmobiliarios.....	pag 9
2.6 Tramitación.....	pag 10
2.7 Fiscalidad de los préstamos inmobiliarios.....	pag 10
2.8 Modificaciones del préstamo.....	pag 11
2.8.1 Novación.....	pag 11
2.8.2 Cancelación anticipada.....	pag 11
3. Aspectos legislativos de los préstamos inmobiliarios.....	pag 12
3.1 Leyes Hipotecarias.....	pag 12
3.1.1 Ley 2/1981, de 25 de marzo de regulación del mercado hipotecario.....	pag 12
3.1.2 Ley 2/1994, de 30 de marzo sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.....	pag 13
3.1.3 Ley 7/1998, de 13 de abril sobre condiciones generales de la contratación.....	pag 13
3.1.4 Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito...	pag 14
3.1.5 Directiva 2014/17/UE sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles residenciales.....	pag 14
4. Ley 5/2019, de 15 de marzo reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (LCCI).....	pag 15
4.1 Disposiciones generales.....	pag 15
4.2 Normas de protección del prestatario.....	pag 16
4.2.1 Evaluación de solvencia.....	pag 17
4.2.2 Tasación de los bienes inmuebles.....	pag 18
4.2.3 Procedimiento- Información a facilitar.....	pag 18
4.2.4 Procedimiento de comparecencia ante el notario.....	pag 19
4.3 Régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes y prestamistas inmobiliarios.....	pag 20
4.3.1 Competencias del personal y políticas.....	pag 20
4.3.2 Ventas vinculadas y ventas combinadas.....	pag 20
4.3.3 Actividad de asesoramiento.....	pag 21
4.3.4 Variaciones en el tipo de interés.....	pag 21
4.3.5 Forma de los contratos.....	pag 22
4.3.6 Ejecución y resolución de contratos.....	pag 22
4.3.6.1.1 Reembolso anticipado.....	pag 22
4.3.6.1.2 Vencimiento anticipado.....	pag 24
4.3.6.1.3 Intereses de demora.....	pag 24

4.4 Régimen sancionador.....	pag 25
5. Resumen de los principales cambios introducidos por la ley 5/2019 de 15 de marzo.....	pag 26
6. Conclusiones.....	pag 28
7. Bibliografía.....	pag 30

## INDICE DE TABLAS

Tabla 1: Cuadro resumen de los principales cambios de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.....	pag 27
---	--------

Tabla 2: Cuadro resumen de los principales cambios de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.....	pag 27
---	--------

## RESUMEN

---

Este trabajo proporciona un análisis de la nueva ley de préstamos inmobiliarios en España, así como los cambios más sustanciales que se han llevado a cabo.

En él se presentan los aspectos más relevantes de la nueva ley de forma resumida, analizando brevemente sus características más importantes. Además, realizaremos una comparación con la ley anterior para entender los cambios que afectan a sus principales participantes: los clientes, las entidades bancarias y los notarios.

## ABSTRACT

---

This work is an analysis of the new mortgage law in Spain, as well as some of the most important changes in relation with the older law.

In it related the most relevant aspects of the new law, and analyze the most important features of the law. We realice a comparation with the previus law, in order to undestand the most important changes, wich affect the customers, the credit banks and the notaries.

## PALABRAS CLAVE

Prestamista, prestatario, préstamo, crédito, hipoteca.

## KEY WORDS

Lender, borrower, loan, credit, mortgage

## 1. INTRODUCCION

La entrada en vigor de la nueva ley de créditos inmobiliarios era una necesidad y se produjo fundamentalmente debido a las constantes demandas por parte de los clientes, que acusaban una constante falta de protección y se sentían desamparados por la ley, especialmente en las situaciones que derivaban en el embargo de sus casas por las entidades financieras. Desde el estallido de la burbuja inmobiliaria de 2008, era necesario adaptar la ley hipotecaria para proteger a los clientes de las cláusulas abusivas que las entidades financieras habían ido introduciendo en el pasado. Es objetivo prioritario de esta ley, que el cliente cuente con la información suficiente, y que entienda dicha información con carácter previo a suscribir un préstamo hipotecario.

Cabe destacar el importante papel que tuvo el sector inmobiliario en la crisis financiera que sufrió nuestro país desde finales de 2007 hasta el 2013, y como se destaparon errores cometidos en el pasado por el sistema bancario, en cuanto a exceso de financiación en préstamos hipotecarios e incluso como las tasaciones sobrevaloradas de los bienes a hipotecar tuvieron un gran peso en dicha crisis.

Debido a estas situaciones, fue publicada el 16 de marzo de 2019 la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario que entraba en vigor el día 16 de junio de 2019. Esta nueva ley otorgaba una mayor protección al solicitante de una hipoteca, qué además vía mejoradas sus condiciones a la hora de contratarla, debido que antes corría con casi todos los gastos a la hora de contratar una hipoteca y, sin embargo, ahora, los asume la entidad. Con esta modificación el cliente solo tendrá que soportar los gastos derivados de la tasación del inmueble y el resto de los gastos correrán a cuenta de la entidad financiera.

La parte que más críticas había recibido en la ley anterior era la relativa a los desahucios, debido a que era la que más inquietudes generaba a los clientes y a la sociedad en general. Antes de esta nueva ley, la entidad bancaria podía iniciar un procedimiento contra los clientes que mantuvieran impagadas 3 cuotas, llegando finalmente al desahucio si el cliente no podía hacer frente a la totalidad del pago. A partir de esta nueva ley, y como veremos en el desarrollo del trabajo, se amplía este plazo y se divide el contrato en 2 partes. La primera parte del contrato el plazo se ampliará a 12 cuotas o que el impago alcance un 3% del importe del préstamo; la segunda parte se amplía el plazo a 15 cuotas o a un 7% del importe del préstamo.

Uno de los factores que más confusión provocaba la ley anterior, era el momento de la firma del contrato en el que el cliente en algunas ocasiones desconocía lo que estaba firmando en realidad, dando lugar a lamentaciones en el futuro. Debido a esta situación, se planteó con la nueva ley, la obligación de que el notario realice un test al cliente sobre lo que va a firmar para así asegurarse que comprende en su perfección lo que está firmando, con el objetivo de evitar futuros problemas.

A raíz de esta nueva ley también se han generado algunos conflictos, principalmente destacar el conflicto entre los notarios y los bancos; ahora las entidades financieras deben entregar la información al notario con plazo que no puede ser inferior a los 10 días antes de la firma del contrato. Debido a esta situación surgen diferencias ya que el Colegio General del Notariado defiende que se le envíe la documentación a través de su plataforma, mientras que las entidades financieras optan cada una por una vía

diferente de entregar la documentación, y así no utilizar todas la misma ya que podría ser peligroso.

Otro conflicto que puede surgir es por parte de las entidades financieras y los clientes, ya que con estas nuevas obligaciones y plazos para poder ejecutar un préstamo hipotecario, los bancos seguramente pongan más restricciones a la hora de conceder una hipoteca, por lo que habrá algunas personas a las que les sea muy difícil poder adquirir un préstamo.

Para entender todos estos conceptos presentaré la ley de una forma sintetizada para entender los aspectos más importantes de esta y así comprenderla. Para ello utilizaremos los datos obtenidos a partir del manual de Innovación y Desarrollo Directivo para la acreditación de experto en crédito inmobiliario.

El trabajo comienza con un breve resumen de los conceptos teóricos más importantes de los préstamos inmobiliarios. Seguidamente se resumen los aspectos legislativos precedentes a la ley objeto del trabajo y en el epígrafe 4 se detallan los componentes más importantes de la nueva ley. En el epígrafe 5 se presenta un cuadro comparativo resumen de la nueva ley con respecto a la legislación anterior y se finaliza con las conclusiones del trabajo y la bibliografía.

## **2. CARACTERÍSTICAS DE LOS PRESTAMOS INMOBILIARIOS**

En este trabajo nos centraremos en las situaciones en las que el prestamista corresponde a una entidad de crédito (banco, caja de ahorro, cooperativa de crédito), el prestatario es una persona física, y la hipoteca tiene como objeto una vivienda o la adquisición o conservación de derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir, ya que son los que están afectos a la nueva Ley de Créditos Inmobiliarios (LCCI)

El préstamo hipotecario se puede definir como un producto financiero, mediante el cual una parte (el prestamista) entrega a otra (prestatario) una cantidad de dinero, a cambio de asumir la otra parte la obligación de devolver dicha cantidad además de los intereses que se han generado, de acuerdo con las condiciones y calendarios pactados previamente entre ambas partes. (Innovación y desarrollo directivo, 2019)

Son conceptos básicos en los préstamos inmobiliarios:

- El tipo de interés (precio del dinero que se presta)
- El plazo de devolución

En los préstamos inmobiliarios, además de la garantía personal, el inmueble queda afectado como garantía de pago del préstamo (de ahí que se denomine hipotecario). En este caso la existencia de la hipoteca complementa, pero no sustituye al prestatario de su obligación de pago.

Generalmente el objetivo del préstamo hipotecario suele dirigirse a financiar la adquisición de un inmueble.

Un aspecto importante en la financiación otorgada a través de préstamo es la cuota, es decir el importe a pagar periódicamente que incluye parte del capital y los intereses. (Innovación y desarrollo directivo, 2019)

### **2.1 La garantía hipotecaria**

Generalmente la garantía hipotecaria no limita la responsabilidad del deudor al valor de la vivienda. En el caso en el que se ejecute la garantía hipotecaria y la suma obtenida con esto no salde la totalidad de la deuda, la entidad podrá actuar sobre los bienes del deudor con el fin de poder saldar la deuda que ha quedado pendiente de cobro.

Existen dos situaciones en las que puede que no resulte de aplicación el artículo 1911 del Código civil (el principio de responsabilidad universal del deudor):

- a) En el caso que se haya pactado expresamente en la escritura del préstamo la limitación de la garantía hipotecaria al valor de la vivienda.
- b) Cuando la entidad acepte mediante un pacto expreso, la dación de pago, es decir, que el cliente quede liberado de la deuda con la entrega de la vivienda.

Normalmente las entidades suelen incorporar en los contratos cláusulas que permiten dar por vencido anticipadamente el préstamo, cuando el deudor no atienda a su compromiso de pago, pudiendo reclamar judicial o extrajudicialmente al prestatario el importe del capital no amortizado del préstamo junto con los intereses ordinarios y de demora y los gastos devengados hasta la fecha de cobro.

## **2.2 Importe, plazo y tipo de interés**

### **2.2.1 Importe:**

Es el dinero que la entidad bancaria presta al cliente, mientras que este se compromete a devolverlo en el plazo y tipo de interés pactados, normalmente se devuelve en cuotas periódicas.

Para determinar el importe del préstamo que la entidad puede ofrecer al prestatario hay que tener en cuenta varios factores:

- a) La capacidad de pago del prestatario
- b) El valor estimado de la vivienda
- c) El porcentaje de financiación que supone

En el cálculo de la capacidad de pago del cliente, la entidad financiera tendrá en cuenta, además de los ingresos, su historial crediticio y su capacidad de generación de recursos

### **2.2.2 Plazo**

El plazo de vencimiento o amortización es el tiempo establecido en el contrato de préstamo para su total devolución. Dado los elevados importes de los préstamos, generalmente los plazos suelen ir entre los 15 y los 30 años.

Hay que tener en cuenta que alargar los plazos hace que la cantidad a pagar en las cuotas sea menor, pero la cantidad de intereses a pagar sea superior.

Por lo tanto, sino varía el tipo de interés, cuanto mayor sea el plazo del préstamo menor será la cuota.

### **2.2.3 Tipo de interés**

El tipo de interés es el coste que cobra la entidad de crédito por prestar el dinero al cliente. Es un porcentaje del capital prestado y referido a un periodo de tiempo concreto (generalmente anual).

Los tipos de interés pueden ser fijos o variables, dependiendo de su constancia a lo largo del tiempo:

- Cuando se trata de un tipo de interés fijo no existe la incertidumbre, por lo que la cuota será siempre la misma a lo largo de la duración del préstamo.
- Cuando se trata de un tipo de interés variable, irá modificando su valor a lo largo de la vida del préstamo, en las fechas acordadas. Evoluciona en torno a un índice de referencia al que habitualmente se le suma un diferencial constante, por lo que la cuota a pagar varía en el tiempo.

La normativa española exige que solo podrán utilizarse como índices o tipos de referencia para préstamos hipotecarios con personas físicas, aquellos que hayan sido calculados a coste de mercado, y en los que la entidad financiera no tenga capacidad de influir mediante cualquier tipo de acuerdo.

Existen unos tipos de interés oficiales que abarcan los anteriores, estos son los elaborados mensualmente por el Banco de España y que se publican en su página electrónica y en el BOE. (Banco de España 2020)



## **2.3 Reembolso**

La amortización es el pago o conjunto de pagos que se realiza para reembolsar a la entidad de crédito el capital pendiente.

Existen diferentes sistemas de amortización o devolución del préstamo, habitualmente con una periodicidad mensual y que se compone de dos elementos:

- Una parte destinada a la devolución del capital prestado (amortización).
- Otra parte está destinada al pago de los intereses devengados.

La cantidad destinada a la cuota de amortización de capital y al pago de los intereses variara dependiendo del sistema de amortización que se utilice. Cuanto más tarde la devolución del capital, mayor será el pago acumulado de intereses.

El sistema más utilizado en España es el de la cuota constante o sistema francés, consiste en el pago constante de cuotas a lo largo de todo el plazo de la operación.

## **2.4 Riesgos de los préstamos a tipo de interés variable**

Al contratar un préstamo a tipo de interés variable, asumimos un riesgo principal, la subida de los tipos de interés. Esta situación puede perjudicar al prestatario, dificultándole la atención a sus obligaciones de pago. Para solventar esta situación el cliente puede contratar un plan de cobertura que palie el efecto de la subida de interés de las cuotas a pagar.

En los préstamos a tipo de interés variable es muy difícil conocer la evolución de los tipos de interés en el futuro, ya que la TAE se calcula asumiendo el tipo de interés en el momento del cálculo.

## **2.5 Coste de los préstamos inmobiliarios**

Los bancos cobran comisiones por la prestación de sus servicios (estudiar solicitud, abrir préstamo, etc.). Esta prestación de servicios podrá repercutir en el prestatario con los gastos justificados de la prestación de esos servicios.

Con los nuevos cambios en este apartado, solo será posible percibir comisiones por servicios solicitados o aceptados por el cliente y siempre que hayan sido efectivamente prestados.

Las comisiones y gastos más habituales que la entidad podrá cobrar a la hora de realizar un préstamo hipotecario serán:

- Comisión de apertura
- Comisión por cambio de moneda
- Comisión por emisión de cheque bancario
- Comisión por subrogación por cambio de deudor
- Compensación por desistimiento

- Compensación por tipo de interés variable

Además, hay que recordar los gastos de la tasación, seguros, gestiones administrativas, notarios, registros e impuestos.

Para poder comparar diferentes préstamos que disponen de condiciones diferentes se utiliza la Tasa Anual Equivalente (TAE). Esta tasa representa el coste de un producto financiero, debido a que incluye el interés, los gastos y las comisiones bancarias contando con la periodicidad con la que se efectúan los pagos.

## **2.6 Tramitación**

Las entidades financieras tienen la obligación de facilitar a los clientes una información totalmente completa y que sea comprensible sobre los productos que ofrece, además de velar por los intereses de estos.

Con la nueva normativa se pretende reforzar la idea de una concesión responsable de préstamos concediendo estos a personas que realmente puedan asumir ese pago.

## **2.7 Fiscalidad de los préstamos inmobiliarios**

El impuesto sobre transmisiones patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD) es un tributo de naturaleza indirecta, cedido a las Comunidades Autónomas el cual contiene 3 impuestos, debido a que grava:

1. Las transmisiones patrimoniales
2. Las operaciones societarias
3. Los actos jurídicos documentados

De esto nos interesan los actos jurídicos documentados, por el que están sujetos a gravamen:

- Documentos notariales
- Documentos mercantiles
- Documentos administrativos

Este tributo se saldará a partir de cuotas variables o fija.

En relación con los documentos notariales, están sujetas al impuesto las escrituras, actas y testimonios notariales.

En el caso de que se traten de escrituras de préstamo con garantía hipotecaria, se considerará sujeto pasivo al prestamista.

## **2.8 Modificaciones del préstamo**

Estas son algunas de las circunstancias en las que el cliente puede solicitar cambios en las condiciones del contrato.

### **2.8.1 Novación**

La novación modificativa es la posibilidad de renegociar el préstamo con la misma entidad financiera con la cual el cliente tiene contratado el préstamo. Tiene como objetivo renegociar las condiciones del tipo de interés o bien modificar el plazo u otros elementos del préstamo (cambiar el método de amortización, ampliar o reducir el capital, etc.). Esto fue muy utilizado a principios y mediados de los años 2000 dada la bajada de tipos de interés, en que se novaba la hipoteca a fin de ofrecer a los clientes unas condiciones de mercado que quizás otras entidades les estuvieran ofreciendo por dicha hipoteca.

La entidad financiera no está obligada, a acceder a dicha modificación de las condiciones. En el caso de que esta no acepte la modificación de las condiciones el cliente podrá solicitar la subrogación del acreedor; esto es un proceso que permite al cliente cambiar de entidad por otra que le ofrezca mejores condiciones.

### *2.8.2 Cancelación anticipada*

Existe la posibilidad para el prestatario de reducir su deuda y amortizar de forma parcial. Ante esta posibilidad la amortización podrá afectar, al plazo del préstamo, a la cuota o a ambos elementos. En el caso de que no se haya acordado previamente una modalidad, la decisión corresponderá al cliente.

En el caso de que la cancelación anticipada sea total, el deudor podrá amortizar la totalidad del préstamo antes del su vencimiento, pagando el capital pendiente junto a los intereses devengados hasta ese momento.

### **3. ASPECTOS LEGISLATIVOS DE LOS PRESTAMOS INMOBILIARIOS**

Previamente a desarrollar la nueva ley hipotecaria, presentamos un repaso de los antecedentes de la misma y de cómo han ido evolucionando las distintas leyes hipotecarias en función de las circunstancias de cada momento.

La primera Ley Hipotecaria se publicó el 8 de febrero de 1861, y el reglamento general para su ejecución el 12 de junio del mismo año.

En cuanto a las hipotecas de bienes inmuebles se apoyan en dos normas básicas:

- La Ley Hipotecaria (aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946)
- El Reglamento Hipotecario (aprobado por decreto del 14 de febrero de 1947)

#### **3.1 LEYES HIPOTECARIAS:**

La Ley Hipotecaria completa tiene como último texto consolidado el 24 de junio 13/2015, y ha sufrido numerosas modificaciones a lo largo de los años.

La hipoteca “es un derecho real de garantía, por el cual quedan gravados directa o indirectamente los bienes sobre los que se constituye, al cumplimiento de una determinada obligación para cuya seguridad se constituyen”, (Enciclopedia Jurídica 2020).

La hipoteca va siempre vinculada al bien, independientemente de quien sea el titular del bien, hasta que se pague en su totalidad el préstamo hipotecario.

Hasta esta nueva ley del 5/2019, del 15 de marzo, esta anterior era el antecedente más reciente, a continuación voy a señalar por orden cronológico otras normas de distintos aspectos, que si bien no pertenecen a la ley hipotecaria, si afectan a los préstamos hipotecarios, finalizando con la nueva ley 5/2019

##### ***3.1.1 Ley 2/1981, de 25 de marzo de regulación del mercado hipotecario***

El objeto de esta ley es la ordenación del mercado inmobiliario, asegurando a las entidades financieras a las que se refiere la ley, poder conceder préstamos hipotecarios y emitir los títulos necesarios para su financiación. Estas entidades financieras son:

- a) Los bancos
- b) Las cajas de ahorro y la Confederación Española de Cajas de Ahorros
- c) Las cooperativas de créditos
- d) Los establecimientos financieros de crédito

Esta Ley además indica que es necesario que las sociedades de tasación estén homologadas previamente. Lo cual es muy importante, puesto que nos asegura que las tasaciones van a realizarse por sociedades reconocidas para la tasación de bienes, lo cual proporciona una seguridad tanto a las entidades de crédito de que la valoración del bien es ajustada, como a los clientes que de este modo son conocedores del valor real del bien en el mercado actual.

Los préstamos y créditos a los que hace referencia esta nueva ley deberán estar siempre garantizados por una hipoteca inmobiliaria constituida con rango de primera sobre el pleno dominio de la toda de la finca.

El préstamo o crédito garantizado con esta hipoteca no podrá ser superior en principio del 60% del valor de tasación del bien hipotecado. Salvo en el caso en el que se financie la construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas, en este caso podrá alcanzar el 80% del valor anterior, con algunas excepciones recogidas en la ley. El plazo de amortización nunca podrá exceder de los 30 años.

### *3.1.2 Ley 2/1994, de 30 de marzo sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios*

El objeto de esta ley es dar la posibilidad al deudor de subrogar a otra entidad financiera, sin necesidad de disponer del consentimiento de la entidad acreedora.

La entidad financiera que acepte subrogarse deberá presentar al deudor una oferta que vincule a este, en la que deberán constar todas las condiciones financieras del nuevo préstamo hipotecario. En el caso de que exista más de un préstamo hipotecario por la misma entidad financiera, la nueva entidad deberá subrogarse en todos ellos.

Si el deudor acepta la oferta, la entidad subrogada notificará, por vía notarial, a la entidad acreedora, su intención a subrogarse, y le exigirá que le entregue, en un plazo máximo de 7 días naturales, la certificación del importe del débito del deudor por el préstamo que se va a subrogar.

Una vez se haya entregado la certificación, la entidad acreedora podrá igualar o mejorar el préstamo que le han ofrecido en la otra entidad, compareciendo ante el notario que le haya efectuado la notificación y manifestando con carácter vinculante su disposición a formalizar con el deudor una modificación de las condiciones, en el plazo de 15 días naturales.

### *3.1.3 Ley 7/1998, de 13 de abril sobre condiciones generales de la contratación*

Esta ley tenía como objetivo la protección de la igualdad de los contratantes, en especial de consumidores y usuarios, intentando evitar las cláusulas abusivas de las condiciones generales de contratación.

Se aplica a contratos que dispongan condiciones generales y que hayan sido celebrados entre un profesional y cualquier persona física o jurídica. Estos contratos se denominan de contratos de adhesión.

La especificación de las cláusulas generales deberán ser transparentes, claras, concretas y sencillas y cuando exista contradicción entre las condiciones generales y las condiciones de particulares, prevalecerán las particulares, salvo que las generales resulten más beneficiosas para el cliente.

***3.1.4 Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.***

Con esta ley se limita el ámbito de aplicación de la Ley a las empresas que no sean entidades de crédito y a los supuestos de concesión de préstamos hipotecarios y de prestación de servicios de intermediación financiera. Excluyendo de esto a las entidades de crédito supervisadas por el Banco de España.

Las empresas estarán obligadas a inscribirse en los registros de las comunidades autónomas, a contar con un seguro de responsabilidad civil para cubrir las responsabilidades frente a los consumidores y a poner a disposición de los consumidores de forma gratuita las condiciones generales de contratación que utilicen.

***3.1.5 Directiva 2014/17/UE de 4 de febrero sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial.***

El objeto de esta nueva ley fue proporcionar a los consumidores un elevado grado de protección, cuando concluyan sus contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial. Además de la introducción de requisitos en materia de prudencial y de supervisión.

Este objetivo de protección, se permite siempre y cuando las disposiciones sean compatibles con el Derecho de la Unión Europea.

Esta directiva es de aplicación a los contratos de crédito garantizados por una hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial.

Una vez analizada la legislación anterior que ha afectado a las hipotecas, presentamos seguidamente la nueva ley hipotecaria.

## **4. LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CREDITO INMOBILIARIO (LCCI)**

Esta es la ley más reciente que regula los contratos de crédito inmobiliario y como hemos señalado anteriormente, vino motivada por la necesidad de aportar protección y seguridad jurídica en las transacciones hipotecarias para tratar de evitar los errores cometidos en el pasado.

La ley indica que tanto el prestamista como el prestatario deben de asumir responsabilidad a la hora de llevar su relación contractual, y regula que la parte que domina la relación en estos casos, el prestamista, es decir las entidades de crédito deben tener además, un plus de responsabilidad en su comportamiento hacia el prestatario.

El contenido de esta Ley se presenta en 4 capítulos:

- 4.1 Disposiciones generales.
- 4.2 Normas de protección del prestatario.
- 4.3 Régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes y prestamistas inmobiliarios.
- 4.4 Régimen sancionador.

### **4.1 DISPOSICIONES GENERALES**

Los objetivos de esta nueva ley se pueden resumir principalmente en dos:

- Trasponer la Directiva 2014/17 de la Unión Europea sobre los contratos de crédito inmobiliario.
- Introducir cambios en la Ley con la principal finalidad de otorgar más seguridad jurídica, de transparencia y equilibrio entre las partes en los contratos de préstamo con garantía inmobiliaria.

Respecto al ámbito de aplicación de esta ley, sólo afecta a los contratos de préstamo que hayan sido concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen esta actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el fiador o garante sea una persona física y dicho préstamo sea para:

- Hipoteca sobre un inmueble de uso residencial. (también trasteros, garajes, y otros que, sin ser vivienda, cumplen esta función doméstica).
- Hipoteca sobre la compra o conservación de derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles que estén contruidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor.

Hay algunos aspectos que quedan fuera del ámbito de la Ley como por ejemplo los préstamos concedidos por un empleador a sus empleados, que o bien no tengan intereses o que la TAE sea inferior a la del mercado, los que se concedan sin intereses y sin ningún gasto etc... Esto es así en primer lugar porque así lo indica en uno de sus artículos la directiva que se transpone a la normativa interna española con esta ley. Y parece lógico que se así, ya que si conceden un

préstamo sin intereses o a un tipo menor del de mercado, no habría que dar esa especial protección, que esta ley pretende dar al consumidor. (Antonio Ripoll Soler 2019)

Es decir, esta ley se aplica únicamente a aquellas hipotecas que se conceden a un consumidor que lo compra para uso propio de manera personal y que el bien hipotecado es un inmueble que va a utilizar como vivienda.

Esta Ley es **de carácter irrenunciable**, es decir los pactos en contrario a su contenido son nulos de pleno derecho, salvo en caso de que una norma exprese lo contrario.

#### 4.2 NORMAS DE PROTECCION AL PRESTATARIO.

Este apartado hace referencia a la obligación de actuar de una manera que sea honesta, imparcial, transparente y profesional, en todo momento con los consumidores.

Cuando un intermediario financiero preste o intermedie en servicios de asesoramiento sobre el préstamo, deberá analizar la situación del prestatario, además de cualquier aspecto que este haya señalados, teniendo en cuenta sus preferencias y objetivos.

Esta ley estipula que se debe actuar de manera honesta, imparcial, transparente y profesional, respetando los derechos y los intereses de los prestatarios, en todo momento, durante el proceso de comercialización y contacto con los consumidores.

Cuando un intermediario financiero concede un préstamo hipotecario, se debe basar en la información que le ha dado el cliente y hacer un análisis de los riesgos a los que se expone el cliente a lo largo de la vida del préstamo (subida de tipos de interés....) teniendo en cuenta las preferencias del cliente cuando le esté asesorando.

La información será gratuita, y toda la publicidad que se relacione con contratos de préstamo en los que se indique un tipo de interés o los demás costes que intervengan en el préstamo, deberán especificarse de forma clara, concisa y destacando por ejemplo: la identidad del prestamista, si el préstamo está garantizado por una hipoteca, tipo si es fijo o variable o una combinación de ambos, cuál es su TAE, que sistema de amortización se está utilizando etc...

Otro aspecto que se regula en esta ley son las condiciones generales de los contratos de préstamo inmobiliario que deberán ser inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación y estarán además disponibles en la página web del prestamista, si dispone de ella. Si para la obtención del crédito, el cliente tiene que proceder a la apertura o al mantenimiento de una cuenta, se debe especificar los costes de apertura y mantenimiento de dicha cuenta, en el registro de condiciones.

En lo que se refiere a los contratos de crédito la ley establece la obligación a los prestamistas o intermediarios de crédito, de facilitar en todo momento la siguiente información de forma clara y comprensible acerca de los contratos de crédito:

1. La identidad y dirección geográfica de quien emite la información.



2. Los fines para los que se puede emplear el crédito.
3. Las normas de garantía.
4. La duración posible.
5. Las formas de tipo deudor disponible, indicando si es fijo, variable o combinación de ambas.
6. En el caso de que los créditos se expresen en moneda extranjera, una indicación de la misma, explicando las peculiaridades que tiene para el prestatario que se trate de un crédito en moneda extranjera.
7. Un ejemplo que sea representativo del importe total del crédito, del coste total del crédito para el prestatario, del importe total adeudado por el prestatario y de la TAE.
8. Indicación de otros posibles costes que no están incluidos en el contrato de crédito, que deban pagarse en relación con el contrato de crédito.
9. Las diferentes opciones existentes para reembolsar el crédito al prestamista.
10. La advertencia clara y concisa, de que, en caso de incumplimiento de los términos y condiciones del contrato, no se garantiza el reembolso del importe total del crédito en virtud del contrato de crédito.
11. Una descripción de las condiciones del reembolso anticipado.
12. Una indicación si es necesario evaluar el bien inmueble y de si se originan costes conexos para el prestatario.
13. Una indicación de los servicios accesorios que el prestatario esté obligado a contratar.
14. Una advertencia general sobre las posibles consecuencias de no cumplir los compromisos asociados con el contrato de crédito.
15. La opción del deudor de poder dar en pago el inmueble, cuando proceda.
16. Otras advertencias que pueda establecer el Ministro de Economía y Empresa.

En definitiva, la ley busca que se ofrezca al cliente la información personalizada que necesite para comparar los préstamos a los que puede acceder en el mercado. Así el cliente puede tomar una decisión fundada sobre contratar o no un préstamo una vez que el prestatario haya informado sobre sus necesidades, situación financiera y preferencias, con la suficiente antelación, que **nunca será inferior a diez días naturales**.

Como vemos esta nueva ley, da mucha importancia a proporcionar toda la información al cliente sobre el préstamo que va a contratar y sobre los productos accesorios que debe mantener a lo largo de la vida del préstamo, para que el cliente sea conocedor desde el principio de cuáles son las condiciones globales del préstamo que va a contratar.

#### *4.2.1 Evaluación de solvencia.*

Antes de la realización del contrato será necesario que el prestamista realice un análisis exhaustivo de la capacidad del cliente para pagar el préstamo.

Cuando se dé el caso de que exista una garantía real que pueda aportar el prestatario, la evaluación de la solvencia según indica la ley, no se basará principalmente en el posible incremento de valor de dicha garantía.

Los procedimientos de evaluación de la solvencia no tendrán coste alguno para el cliente y además estarán supervisados por el Banco de España o las autoridades

competentes. Esto lo legisla así la nueva ley, con el espíritu de no sobrecargar al cliente con costes, que como vemos es una de sus prioridades.

Si el prestamista realiza de forma incorrecta la evolución de la solvencia, no podrá rescindir, resolver o modificar el contrato de préstamo, aunque el prestatario no hubiera proporcionado la información incompleta. Como excepción es el caso el que el prestatario hubiese ocultado o falsificado la información de forma intencionada, en ese caso no se podrá rescindir o modificar el contrato.

Cuando tras analizar toda la información, la solicitud del préstamo es denegada, el prestamista deberá informar de forma rápida al potencial prestatario, del resultado y los motivos por los cuales ha sido denegado, si por ejemplo la denegación proviene de que la entidad de crédito ha consultado una base externa donde aparece algún impago de un cliente en otras entidades, se debe entregar al cliente una copia del resultado de esa consulta que han realizado.

El prestamista deberá consultar el historial crediticio del cliente acudiendo a la central de información de riesgos del banco de España (CIRBE), y el cliente debe por su parte proporcionar toda la información necesaria en el plazo vigente, si no se pudiera evaluar la solvencia, el préstamo no podría ser concedido.

#### ***4.2.2 Tasación de los bienes inmuebles***

Los inmuebles que se aporten como garantía de préstamo deberán ser tasados antes de la firma de la hipoteca. Esta tasación deberá ser efectuada por un profesional homologado, sociedad de tasación o el servicio de tasación de la entidad de crédito.

#### ***4.2.3 Procedimiento- Información a facilitar:***

La información a facilitar se deberá entregar al prestatario o potencial prestatario, con una antelación mínima de diez días naturales respecto al momento de la firma del contrato, la documentación según la nueva ley será la siguiente:

- a) La Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN)
- b) Una Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE)
- c) Si existiera un préstamo con un tipo de interés variable, sería necesario un documento separado con una referencia especial a las cuotas periódicas a satisfacer por el prestatario.
- d) Una copia del proyecto de contrato, incluyendo los gastos asociados a la firma del contrato.
- e) Información clara y veraz de los gastos. Serán distribuidos del siguiente modo:
  - 1. Los gastos de tasación del inmueble correrán al cargo del prestatario y los de gestión del prestamista.
  - 2. El prestamista será el encargado de acoger los costes de los aranceles notariales.
  - 3. Los gastos de inscripción de las garantías en el registro de la propiedad corresponderán al prestamista.
  - 4. El pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados se realizará conforme a lo establecido en la normativa tributaria aplicable.

- f) En el caso de que se requiera al prestatario la suscripción de una póliza de seguro.
- g) La advertencia al prestatario de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario que elija el prestatario, cuando este previsto que el préstamo se formalice en escritura pública.

La única situación en la que podrán repercutirse gastos o percibir comisiones por servicios relacionados con los préstamos que hayan sido solicitados en firme por un prestatario y siempre que respondan a servicios y gastos que hayan sido efectivamente prestados y puedan ser acreditados como ya había indicado con anterioridad.

En el caso de que se pactase una comisión de apertura, solo podrá devengarse una única vez, englobando en ella todos los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo.

Como vemos la ley detalla perfectamente todos los documentos que se deben aportar al cliente, de cara a ofrecerle una seguridad jurídica y de información previa a la firma de la hipoteca. Limita enormemente los gastos que las entidades financieras pueden cobrar a los clientes y detalla quien debe pagar cada gasto.

#### *4.2.4 Procedimiento de comparecencia ante notario*

El prestamista tendrá que comparecer ante el notario a efectos de dar presencialmente el asesoramiento independiente de la entidad financiera. Anteriormente este trámite no era necesario. La ley lo incorpora en aras de tener una mayor seguridad de que el consumidor entiende en todos su términos la oferta presentada por la entidad bancaria.

La documentación será revisada por el notario, quien debe de estar pendiente de cumplir con las obligaciones y los plazos fijados. En este caso hará constar en un acta notarial (sin coste para el cliente) previa a la formalización del préstamo hipotecario que contendrá:

- a) El cumplimiento de los plazos.
- b) Las cuestiones que hayan sido planteadas por el prestatario y el asesoramiento prestado por el notario.
- c) El notario deberá constar en acta que ha prestado asesoramiento relativo a los requerimientos específicos recogido en la FEIN y en la FiAE, de forma individualizada y con referencia expresa a cada una de ellas, sin que sea suficiente una afirmación genérica. Además, el prestatario tendrá que realizar un test en presencia del notario, para asegurarse de que ha comprendido la información suministrada.

El prestatario deberá comparecer ante el notario, para que este pueda extender el acta, como tarde el día anterior al de la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo. Obviamente como ya se ha mencionado, este acta es una novedad, puesto que anteriormente el trámite de comparecer ante el notario no existía, y por tanto no realizaba dicho acta notarial.

En el caso de que no se cumplieren los requisitos que han sido señalados anteriormente, el notario expresará en el acta esta circunstancia. Por lo que, no podrá autorizarse la escritura pública de préstamo.

Volvemos a ver el claro objetivo de esta ley, en la que el principal objetivo es la comprensión del consumidor de las condiciones que la entidad le propone, en el préstamo hipotecario que le ofrece. Se introduce esta novedad con respecto a la ley anterior, que, si bien alarga el proceso, otorga una clara protección al cliente y el notario pasa a tener un papel mucho más dinámico que en la ley anterior que se limitaba a leer una escritura de préstamo. Ahora el notario debe asesorar al cliente de forma independiente a la entidad que le ofrece el préstamo hipotecario y debe resolver cualquier duda que el cliente plantee.

### **4.3. REGIMEN JURIDICO DE LOS INTERMEDIARIOS DE CREDITO INMOBILIARIO**

#### *4.3.1 Competencia del personal y políticas*

El personal que esté al servicio del prestamista, deberá reunir en todo momento los conocimientos y competencias necesarios y actualizados sobre los productos que comercializan, y, sobre todo en relación a la actividad de los contratos de préstamo. Estos conocimientos y competencias serán establecidos por el Ministro de Economía y Empresa. Tal y como se indicará posteriormente las entidades tendrán que certificar que aquellos empleados que participan en la venta o intermediación de hipotecas han superado un examen acreditativo de sus conocimientos para poder prestar asesoramiento y vender hipotecas.

#### *4.3.2 Ventas Vinculadas y Ventas combinadas*

Están prohibidas las prácticas de venta vinculada de préstamos, salvo las siguientes excepciones: la posibilidad de exigir la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del préstamo, o la suscripción de un seguro de daños del inmueble hipotecado. El prestamista deberá de aceptar pólizas alternativas equivalentes, a las que aquel hubiera propuesto.

Serán permitidas las ventas combinadas de préstamos, siempre que esta oferta de productos, se realice de forma combinada y por separado, de modo que el prestatario pueda ver las diferencias entre una oferta y otra. Si se va a contratar un producto combinado el prestamista informará al prestatario de manera expresa y comprensible:

- a) Que está contratando un producto combinado
- b) De los posibles riesgos y beneficios, que supone para él, la contratación del préstamo, incluyendo escenarios simulados.
- c) De la parte del coste total que corresponde a cada uno de los productos y/o servicios.
- d) De los efectos que la no contratación individual o la cancelación anticipada del préstamo produciría sobre el coste conjunto del préstamo y el resto de los productos o servicios combinados.
- e) De las diferencias entre la oferta combinada y la oferta de productos por separado.

De nuevo vemos que la ley incide en la información al cliente total y absoluta de lo que está contratando, prohibiendo las ventas vinculadas y se le debe especificar si se trata de una venta combinada que esta es así, y la posibilidad de no hacerlo y el coste que tendría en ambos supuestos.

#### *4.3.3 Actividad de asesoramiento*

Los servicios de asesoramiento para préstamos inmobiliarios únicamente podrán ser prestados por prestamistas, o por los representantes designados por ellos, siendo estas personas reconocidas por la autoridad vigente, que les somete a su supervisión. Por ello los empleados de las entidades prestamistas deben pasar por un examen de acreditación para poder prestar servicios de asesoramiento y con ello se certifica que pueden prestar dichos servicios.

Estos deberán informar de manera previa y expresamente al prestatario, de manera escrita, en sentido positivo o negativo, si se están prestando o pueden prestarse servicios de asesoramiento.

Previo a la prestación de los servicios de asesoramiento se facilitará al prestatario la siguiente información:

- El conjunto de productos que se tomaran la consideración, para que el prestatario tenga en conocimiento si la recomendación que le hacen está basada únicamente en los productos que ofrece el prestamista, o en un conjunto de productos que estén disponibles en el mercado.
- Los gastos que serán cobrados al prestatario por los servicios de asesoramiento, si es que van a cobrarse, y en el caso de que su importe no pueda determinarse en el momento en que se comunica la información, el método empleado para calcularlo.

En lo que se refiere a los servicios de asesoramiento:

- a) El prestamista recabará la información necesaria sobre el prestatario, así como sus preferencias u objetivos, para así poder ofrecer un contrato de préstamo que se adecue a sus necesidades.
- b) El prestamista tomara como referencia una gran muestra de contratos de crédito de su gama de productos y se recomendaran los que considere adecuados para el prestatario, en función de sus necesidades.
- c) El intermediario de crédito no vinculado debe hacer lo mismo, tomar una gran muestra de contratos y recomendar uno o varios contratos que se adecuen a las necesidades del prestatario.
- d) Deben actuar en el mejor interés del prestatario, informándose de las circunstancias de este y recomendándole contratos adecuados a él.
- e) Deben facilitar una copia en papel o cualquier otro soporte duradero en el que se recoja la recomendación que le han hecho para sus necesidades.

#### *4.3.4 Variaciones en el tipo de interés*

El tipo de interés no se podrá variar el perjuicio del prestatario durante la vigencia del contrato, salvo que exista un acuerdo por escrito mutuo de las partes.

En el caso de que el contrato de préstamo tenga un tipo de interés variable, los prestamistas podrán utilizar como índice para calcular el tipo aplicable los que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Ser claro, accesible, objetivo y verificable por las partes en el contrato de préstamo y por las autoridades competentes.
- b) Calcularse a coste de mercado y que no sea susceptible por la influencia del propio prestamista.
- c) Los datos que sirvan de base al índice o tipo sean agregados de acuerdo con un procedimiento matemático objetivo.

En las operaciones que posean un tipo de interés variable no será posible fijar un límite a la baja del tipo de interés ni ser negativo. De este modo se protegen las prácticas como el suelo en los préstamos hipotecarios que se aplicó tanto en el pasado y ha sido declarado como una cláusula abusiva de los préstamos y muchas entidades han tenido que devolverlo.

#### *4.3.5 Forma de los contratos*

Los contratos se formalizarán en papel o bien en otro soporte duradero. En caso de que estén garantizados con hipoteca constituida sobre un inmueble de uso residencial situado en territorio español, deberán formalizarse en escritura pública.

#### *4.3.6 Ejecución y resolución de contratos*

La nueva ley contempla los casos en que se ejecuten los contratos o se proceda a realizar una cancelación parcial del préstamo o bien novación del mismo, bien porque el cliente quiera ir amortizando anticipadamente el préstamo porque tiene capacidad económica para ello, o porque quiere acortar el plazo y así pagar menos interés o bien porque solicite una novación sobre su préstamo. Veamos las nuevas condiciones que introduce esta ley.

##### **4.3.6.1 REEMBOLSO ANTICIPADO:**

El prestatario podrá en cualquier momento reembolsar de forma anticipada total o parcialmente la cantidad adeudada.

En el caso del prestamista, éste no podrá cobrar compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada total o parcial en los préstamos en supuestos que no sean los siguientes:

1. En los contratos de préstamo a tipo de interés variable, o en aquellos tramos variables cualquier préstamo, las partes podrán establecer contractualmente una compensación o comisión a favor del prestamista para alguno de los dos siguientes supuestos que serán excluyentes entre sí:

a) en caso amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 5 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista (como se explica posteriormente) con el límite del 0,15% del capital reembolsado anticipadamente.

b) O bien, en caso de amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista (como se explica posteriormente) con el límite del 0,25% del capital reembolsado anticipadamente.

2. En caso de novación del tipo de interés o de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor, siempre que en ambos casos suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable, la comisión por amortización anticipada no podrá superar la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, con el límite del 0,15% del capital reembolsado anticipadamente, durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo. Transcurridos los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo el prestamista no podrá exigir compensación o comisión alguna .

3. En los contratos de préstamo a tipo de interés fijo podrá establecerse contractualmente una compensación o comisión a favor del prestamista que tendrá los siguientes límites:

a) en caso de amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 10 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, se podrá establecer una comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista (como se explica posteriormente) con el límite del 2% del capital reembolsado anticipadamente.

b) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo pasados los 10 primeros años, hasta el final de la vida del préstamo, se podrá establecer una comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista (como se explica posteriormente) con el límite del 1,5% del capital reembolsado anticipadamente.

**La pérdida financiera sufrida por el prestamista** a la que se hace referencia, en los tres apartados anteriores se calculará, proporcionalmente al capital reembolsado, por diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del préstamo, calculado como el valor actual de las

cuotas pendientes, según índice o tipo de interés especificado en el contrato. Este concepto parece algo ambiguo, y no se puede saber de antemano cual es la pérdida financiera sufrida por el prestamista, lo que en principio sorprende, dado que esta ley está concebida en principio para facilitar y clarificar la información que reciben los prestatarios que sean consumidores.

#### 4.3.6.2 VENCIMIENTO ANTICIPADO:

En los contratos de préstamo cuyo prestatario sea una persona física y que estén garantizados mediante hipoteca sobre bienes de uso residencial el prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

A. Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

B. Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

a. Al 3% de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

b. Al 7% de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

c. Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

Como vemos este es un punto diferenciador muy importante con la ley anterior, en la que únicamente se necesitaban el impago de 3 cuotas para que la entidad pudiera iniciar el procedimiento para resolver el préstamo hipotecario. Desde la crisis inmobiliaria de 2008, que puso de manifiesto la fragilidad del sistema de préstamos inmobiliarios y las tensiones financieras vividas por muchas familias entonces, este ha sido un aspecto fundamental reclamado por los consumidores, que veían como podían ser desahuciados de sus viviendas por la gran crisis económica, financiera y de trabajo que hemos vivido.

#### 4.3.6.3 INTERES DE DEMORA

Si el préstamo o crédito es contratado por una persona física y está garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos. El interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal ya vencido.



#### **4.4 REGIMEN SANCIONADOR**

Por último, analizaremos el régimen sancionador que se define en la ley. En ella, las obligaciones establecidas tienen el carácter de normas de ordenación y disciplina para los intermediarios de crédito inmobiliario, que aplicarán el Banco de España o el órgano designado por cada Comunidad Autónoma, en función del ámbito geográfico en el que opere el intermediario financiero, con una serie de infracciones y sanciones proporcionales a la dimensión de los destinatarios.

En general se establece la aplicación no retroactiva de esta ley. No obstante, sí se aplicará la Ley a aquellos contratos celebrados con anterioridad si son objeto de novación o de subrogación con posterioridad a su entrada en vigor.

## **5. RESUMEN DE LOS PRINCIPALES CAMBIOS INTRODUCIDOS POR LA LEY 5/2019 DE 15 DE MARZO**

A modo de resumen los aspectos más relevantes incorporados por la nueva Ley son los siguientes, que se aplicarán a los préstamos que se firmen después de su aprobación y a las novaciones que se produzcan de préstamos anteriores:

- Confección de una lista negra de cláusulas abusivas. Prohibición de la cláusula suelo.
- Introducción de la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y de la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE), (si bien anteriormente ya existía algo parecido, aunque más sencillo).
- El cliente debe disponer del borrador del contrato, como mínimo 10 días antes de la firma.
- El cliente debe acudir al Notario antes del día de la firma. (el Notario levantará acta de este hecho)
- Limitación de las comisiones que aplican las entidades financieras. (Por amortización anticipada – Si el tipo de interés es variable 0,25% a partir del tercer año y 0,15% pasados 5 años // Si el tipo de interés es fijo 2% durante los primeros 10 años, 1,5% a partir de entonces).
- Facilidad de conversión de las hipotecas de tipo de interés variables a tipo de interés fijo. (Comisión máxima 0,15%).
- Mayor facilidad para el cambio en hipotecas en divisas.
- Ampliación del plazo para que se pueda embargar una casa por impago. (Se deben producir al menos 12 impagos mensuales o un importe equivalente a, al menos, el 3% del préstamo. 15 impagos y 7% si queda menos de la mitad de la hipoteca).
- Las entidades financieras asumen todos los gastos de la firma.
- Los clientes solo tienen que pagar la tasación de la vivienda y las copias de la escritura que solicite.
- Prohibición de los productos vinculados obligatorios (sí se permiten las ofertas combinadas).

**Tabla 5.1: Cuadro resumen de los principales cambios de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.**

	Fase precontractual	Papel del Notario	Hipoteca Multidivisa	Venta Cruzada	Comisión de apertura	Clausula suelo
Antes de la ley	Sin regular	Dar fe	Sin derecho a exigir el cambio de divisa	Se ofrecen productos ligados a la hipoteca como los seguros	Comisión por gastos de estudio, tramitación, concesión, etc.	Permitidas, si son pactadas.
Después de la ley	El banco debe dar información detallada 10 días antes de la firma	Asesorar sin cargo antes Eliminar cláusulas abusivas. Dar fe	Derecho a cambiar por la divisa de sus ingresos o la de su país de residencia	Prohibida. Aunque se permite la venta combinada	Si se pacta, una única comisión de apertura	Prohibidas

Fuente: Manual de innovación y Desarrollo directivo.

**Tabla 5.2: Cuadro resumen de los principales cambios de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.**

	Reparto de gastos	Conversión de tipo variable a fijo	Condiciones de la Subrogación	Amortización anticipada	Intereses de demora	Clausula vencimiento anticipado
Antes de la ley	Negociable	Sin incentivos	Negociables	Comisión de desmantelamiento (0,5%) y otra de compensación	Negociable	Ejecución posible con 3 cuotas impagadas
Después de la ley	El banco paga todos los costes e impuestos, excepto la tasación.	Se puede cambiar pagando el 0,15%	Los costes se reparten entre los bancos	Comisiones máximas en función del capital reembolsado, distinta si han pasado 3 o 5 años.	Interés más 3%	12 cuotas de impago a 3% 15 cuotas o 7% Primera mita o segunda del plazo.

Fuente: Manual de innovación y Desarrollo directivo.

## 6. CONCLUSIONES

La elaboración de la ley ha venido motivada por la gran crisis inmobiliaria de 2008 que dejó al descubierto las carencias existentes en cuanto a la regulación del mercado hipotecario, la fragilidad del sistema y la necesidad de aportar un marco jurídico y económico al mercado hipotecario. La ley era necesaria y ha resultado de gran utilidad, dado que ofrece al cliente un mayor grado de seguridad y transparencia a la hora de adquirir una hipoteca.

De cara a la realización de este trabajo, con carácter previo he realizado consultas en distintas páginas web de actualidad de cara a situarme en los cambios más relevantes de esta ley con respecto a la ley anterior, de este modo, seguidamente resumimos los cambios más sustanciales que han sufrido los principales agentes a los que afecta esta nueva ley, es decir, la entidad bancaria, el cliente y el notario.

Los cambios principales para los clientes se traducen en obtener una mayor protección. Recibirán más información antes de contratar el préstamo, con la opción de tener tiempo para poder estudiar y así entender lo que podría firmar. Este contará con una reducción en los gastos a la hora de contratar una hipoteca, en su mayoría será responsabilidad de la entidad bancaria. En el caso en el que el prestatario desee subrogar la hipoteca esta estará libre de gastos por esta operación. Por último tendrá la obligación de acudir al notario con una antelación mínima de 10 días, para así poder analizar las condiciones de la documentación proporcionada por la entidad financiera, junto con el notario, obteniendo así una información objetiva de este y solventando con el Notario las posibles dudas que puedan surgir.

En cuanto a la entidad bancaria, asume la obligación de otorgar esa mayor protección al consumidor, ofreciéndole la información de la manera más completa, además de realizar un estudio a fondo de la capacidad de solvencia presente y futura del interesado, y así ofrecerle un plan adaptado a este. Actualmente el banco ahora asume la mayoría de los gastos a la hora de formalizar una hipoteca como pueden ser los de gestión, registro, notaría, entre otros. Se le suman prohibiciones como la de las cláusulas suelo y la de los intereses negativos. Los empleados que participen en hipotecas deben de estar debidamente acreditados y reconocidos por la autoridad competente lo que dará una mayor calidad al servicio prestado. Estos requerimientos más estrictos han dado lugar a un endurecimiento de las políticas de análisis de las entidades financieras, lo que redundará en una mejor calidad de las carteras crediticias de las mismas.

El último agente es el notario, que adquiere un papel más protagonista al que venía presentando. El prestamista y el prestatario deberán acudir de manera conjunta al notario a la hora de firmar una hipoteca, pero este deberá realizar un examen previo al prestatario con el fin de que este entienda perfectamente las condiciones que está firmando, además de comprobar que ha recibido la documentación necesaria con anterioridad. Se les suma la prohibición de escriturar cláusulas abusivas.

Como consecuencias de todos estos cambios podremos deducir que las entidades financieras concederán hipotecas con mayor prudencia, aumentando el tiempo para concesión de esta debido a la mayor complejidad en los trámites. En general la ley beneficiará al cliente al obtener más información, pero perjudicará los colectivos con menos recursos económicos ya que será más difícil que se les

otorgue una hipoteca. Las entidades financieras asumen ahora un mayor riesgo, pues no pueden ejecutar la hipoteca hasta que se acumule un año de impagos por lo que el resultado de esto es una mayor prudencia a la hora de conceder un préstamo hipotecario a un cliente que presente una capacidad de pago ajustada.

Algunas entidades consideran que esta nueva ley incorpora un exceso de garantías, que requiere muchos trámites burocráticos que antes no eran necesarios para la concesión de un préstamo hipotecario. Los clientes se quejan del exceso de tiempo desde la concesión hasta obtener realmente el préstamo. Y para el notario es una mayor parte de tiempo que tiene que dedicar a cada hipoteca.

## 7. BIBLIOGRAFIA

DOCUMENTO INTERNO PARA EMPLEADOS DE IBERCAJA. “Innovación y desarrollo directivo”. Fecha de consulta [14-07-2020].

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO (BOE 1981): “Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario”. Fecha de consulta [16-07-2020]. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1981-8598>.

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO (BOE 1994): “Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios”. Fecha de consulta [16-07-2020]. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-7556>.

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO (BOE 1998): “Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de contratación”. Fecha de consulta [16-07-2020]. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1998-8789#:~:text=Por%20ello%20la%20Ley%20pretende,generales%20en%20su%20actividad%20contractual.&text=Pero%2C%20adem%C3%A1s%2C%20se%20exige%2C,consumidor%2C%20que%20no%20sean%20abusivas>.

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO (BOE 2009): “Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para celebración de contratos de préstamo o crédito”. Fecha de consulta [16-07-2020]. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2009-5391>.

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO (BOE 2014): “Directiva 2014/17/UE del parlamento europeo y del consejo de 4 de febrero de 2014 sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) nº 1093/2010” Fecha de consulta [18-07-2020]. Disponible en: <https://www.boe.es/doue/2014/060/L00034-00085.pdf>

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO (BOE 2015): “Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2005, de 5 de marzo”. Fecha de

consulta [18-072020]. Disponible en:

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-7046>.

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO (BOE 2019): “Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario”. Fecha de consulta [ 21-07-2020]. Disponible en:

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2019-3814>

BANCO DE ESPAÑA (2020): “ Tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario”. Fecha de consulta [18-09-2020]. Disponible en:

[https://cliente.bancario.bde.es/pcb/es/menu-horizontal/productos/servicios/relacionados/tipos/intereses/guia-textual/tipos/intereses/referencia/tipo\\_referencia\\_oficial\\_mercado\\_hipotecario.html](https://cliente.bancario.bde.es/pcb/es/menu-horizontal/productos/servicios/relacionados/tipos/intereses/guia-textual/tipos/intereses/referencia/tipo_referencia_oficial_mercado_hipotecario.html)

ANTONIO RIPOLL SOLER (JULIO 2019): El blog del notario. “Empleado banca fiador y Cía. en la LCI (Ámbito LCI 2)”. Fecha de consulta [24-07-2020].

Disponible en: <https://pildoraslegales.com/2019/07/09/empleado-banca-fiador-y-cia-en-la-lci-ambito-lci-2/>

CADENA SER ( 2019). Economía. Mercado hipotecario: “La nueva ley hipotecaria: incertidumbres, mantras, efectos y consecuencias”. Fecha de consulta [01-07-2020]. Disponible en:

[https://cadenaser.com/ser/2019/06/15/economia/1560622257\\_767248.html](https://cadenaser.com/ser/2019/06/15/economia/1560622257_767248.html)

EL MUNDO (2019). Economía. Vivienda: “Claves de la nueva ley hipotecaria: cambios y novedades para los clientes”. Fecha de consulta [01-07-2020].

Disponible en:

<https://www.elmundo.es/economia/macroeconomia/2019/06/16/5d03c11121efa009498b460a.html>

ENCICLOPEDIA JURIDICA (2020): “Hipoteca”. Fecha de consulta [06-09-2020]. Disponible en: <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/hipoteca/hipoteca.htm>

EL BLOG DEL SALMON (2019): “Así nos afecta la nueva ley hipotecaria”. Fecha de consulta [19-09-2020]. Disponible en:

<https://www.elblogsalmon.com/sectores/asi-nos-afecta-nueva-ley-hipotecaria>